

L 9 AS 1049/09 B ER

Land

Niedersachsen-Bremen

Sozialgericht

LSG Niedersachsen-Bremen

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

9

1. Instanz

SG Lüneburg (NSB)

Aktenzeichen

S 79 AS 779/09 ER

Datum

05.08.2009

2. Instanz

LSG Niedersachsen-Bremen

Aktenzeichen

L 9 AS 1049/09 B ER

Datum

27.07.2010

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Beschluss

Der Beschluss des Sozialgerichts Lüneburg vom 5. August 2009 wird aufgehoben. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wird abgelehnt. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Gründe:

I.

Die Beteiligten streiten im einstweiligen Anordnungsverfahren um Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch - Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II).

Die 1969 geborene Beschwerdegegnerin zu 1) und ihre drei Kinder, die 1998, 2005 und 2009 geborenen Beschwerdegegner zu 2) bis 4), die eine Bedarfsgemeinschaft bilden, stehen im laufenden Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II bei dem Beschwerdeführer (wegen KdU) und der Bundesagentur für Arbeit (wegen Arbeitslosengeld II (ALG II)). Daneben hat die Bedarfsgemeinschaft Einkommen aus Kindergeldzahlungen (3 x 164,- EUR) und aus Unterhaltszahlungen (250,- EUR + 117,- EUR + 117,- EUR) für die Beschwerdegegner zu 2) bis 4). Sie bewohnen in der Stadt G. seit Dezember 2005 ein Einfamilienhaus am H. I. J. c. Das Haus hat eine Wohnfläche von 133 m². Hierfür sind ausweislich des Mietvertrages monatlich 570,- EUR Miete sowie 30,- EUR Miete für die ebenfalls angemietete Garage zu entrichten. Hinzu tritt eine monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten in Höhe von 81,- EUR.

Für den Zeitraum von April bis September 2009 gewährte der Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern als KdU zuletzt monatlich 401,97 EUR (Bescheid v. 21. April 2009 in der Gestalt des Änderungsbescheides v. 12. Mai 2009). Hierbei ging er davon aus, dass eine Kaltmiete von 600,- EUR sowie Nebenkostenvorauszahlungen iHv 81,- EUR zu berücksichtigen waren. Diese Beträge setzte der Beschwerdeführer indessen nicht vollständig als Bedarf an. Er ging vielmehr davon aus, dass es sich um unangemessene KdU handele. Daher setzte er einen Betrag iHv 599,50 EUR als angemessene Bruttokaltmiete an. Zu dieser Summe gelangte er durch die Heranziehung der Tabelle zum Wohngeldgesetz (WoGG). Hierbei ging er indessen nicht von fünf zu berücksichtigenden Personen (vier Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sowie eine fiktive Person wegen Alleinerziehung) aus, sondern berücksichtigte lediglich vier Personen. Als Heizkosten wurden Abschläge an den Energieversorger iHv 98,- EUR / Monat in die Bedarfsberechnung eingestellt. Hiervon wurden 17,64 EUR / Monat für die Kosten der Warmwasserbereitung abgesetzt. Der Beschwerdeführer berücksichtigte daher Heizkosten iHv monatlich 69,47 EUR.

Von dem so ermittelten Bedarf wurde Einkommen der Beschwerdegegner entsprechend dem Bescheid der Bundesagentur für Arbeit vom 30. März 2009 in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 11. Mai 2009 abgesetzt (173,98 EUR für die Beschwerdegegnerin zu 2) und je 74,12 EUR für die Beschwerdegegner zu 3) und 4)).

Mit weiterem Schreiben vom 21. April 2009 wies der Beschwerdeführer die Beschwerdegegner erneut darauf hin, dass ihre KdU nach seiner Auffassung unangemessen hoch seien. In der Vergangenheit habe der Beschwerdeführer die Angemessenheit der KdU entsprechend der Rechtsprechung des erkennenden Gerichts an Hand der Tabelle zum WoGG beurteilt. Nunmehr habe er sich aber in Umsetzung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) ein Mietwertgutachten erstellen lassen. Die Werte dieses Gutachtens zu Grunde gelegt, ergebe sich für die Zukunft als angemessen lediglich eine zu berücksichtigende Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten) iHv 567,- EUR / Monat. Dieser Wert werde mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2009 der Berechnung der Leistungen für die Beschwerdegegner zu Grunde gelegt.

Die Beschwerdegegner legten gegen den Bescheid v. 21. April 2009 in der Gestalt des Änderungsbescheides v. 12. Mai 2009 mit anwaltlichem Schreiben vom 8. Mai 2009 (eingegangen am 11. Mai 2009) Widerspruch ein. Zu dessen Begründung wiesen sie zunächst

darauf hin, der Beschwerdeführer habe bei der ihnen zustehenden KdU zu Unrecht den Wert in der Wohngeldtabelle für vier Personen zu Grunde gelegt. Es müsse aber wegen der Alleinerziehung durch die Beschwerdegegnerin zu 1) vielmehr der Wert der Wohngeldtabelle für fünf Personen berücksichtigt werden. Werde dieser zu Grunde gelegt, so ergebe sich, dass die von ihnen geschuldete Bruttokaltmiete iHv 681,- EUR als angemessen anzusehen sei und daher in voller Höhe in die Berechnungen einzustellen sei.

Die Beschwerdegegner haben am 25. Mai 2009 bei dem Sozialgericht (SG) Lüneburg beantragt, ihnen einstweiligen Rechtsschutz zu gewähren und den Beschwerdegegner im Wege der einstweiligen Anordnung zu verpflichten, ihnen KdU nach Maßgabe der Tabelle zum Wohngeldgesetz zu gewähren. Der Beschwerdeführer habe sich verpflichtet, bis zum September 2009 die Wohngeldtabelle zu Grunde zu legen. Da der Beschwerdegegner zu 4) am 1. März 2009 geboren worden sei, müsse nunmehr der Wert zu Grunde gelegt werden, der für fünf Personen im Gebiet des Beschwerdeführers zu berücksichtigen sei. Hieraus ergebe sich, dass ihre Bruttokaltmiete angemessen und daher in voller Höhe in die Berechnung ihrer KdU einzustellen sei. Sie sind der Auffassung, das vom Beschwerdegegner vorgelegte Gutachten zur Mietwerterhebung sei nicht schlüssig im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG). Damit sei der Beschwerdegegner in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nach wie vor verpflichtet, ihnen KdU nach Maßgabe der Tabelle zum Wohngeldgesetz zu gewähren.

Der Beschwerdeführer ist dem Antrag entgegen getreten. Er hat zunächst darauf hingewiesen, wenn auf die Wohngeldtabelle abgestellt werde, so müsse auf die aktuell seit dem 1. Januar 2009 geltende Tabelle Bezug genommen werden. Bei der Anwendung dieser Tabelle sei aber zu berücksichtigen, dass für das Gebiet der Stadt G. nunmehr die Mietstufe III gelte. Daher könne auch bei Anwendung der Tabelle allenfalls eine Bruttokaltmiete iHv von 638,- EUR in die Berechnung eingestellt werden. Auch dies komme aber nicht in Betracht, da sich bei Heranziehung der Mietwertuntersuchung des Beschwerdeführers, die auf einem schlüssigen Konzept beruhe, ergebe, dass nur KdU unter der bisher in die Berechnung eingestellten Summe als angemessen anzusehen seien. Zudem hat der Beschwerdeführer bezweifelt, dass die Sache im prozessrechtlichen Sinne eilbedürftig sei. Zum einen hätten es die Beschwerdegegner auch in der Vergangenheit geschafft ihren notwendigen Lebensunterhalt sicher zu stellen, obwohl die KdU nicht in voller Höhe in die Berechnung des Anspruchs auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts eingestellt worden seien. Zum anderen stünden der Beschwerdegegnerin zu 1) auch Leistungen wegen Mehrbedarfs für Alleinerziehende zu, die ebenfalls dafür genutzt werden könnten, den Ausgang eines durchzuführenden Hauptsacheverfahrens abzuwarten.

Das SG hat den Beschwerdeführer mit Beschluss vom 5. August 2009 im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet, der Berechnung der KdU ab dem 25. Mai 2009 die tatsächlichen Kosten in Höhe von 681,- EUR zu Grunde zu legen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Ergebnisse der vom Beschwerdeführer durchgeführten Mietwerterhebung könnten nicht zu Grunde gelegt werden, um die Angemessenheit von KdU im Gebiet des Beschwerdeführers zu beurteilen. Die Mietwertuntersuchung leide an Mängeln, die sich auch durch das gesamte Gutachten zögen. Insbesondere seien bei Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m² in die Untersuchung auch Wohnungen einbezogen worden, die unter 35 m² groß seien. Solche Wohnungen seien Empfängern von Grundsicherungsleistungen nicht als angemessen zuzumuten. Hieraus resultiere eine Verzerrung der ermittelten Werte. Eine ebensolche Verzerrung ergebe sich daraus, dass für den Wohnungsmarkttyp 3 (Stadt K., Gemeinden L., M., N., O.) nicht auf die Bestands- sondern auf die Angebotsmieten abgestellt worden sei. Dies führe zu einer Widersprüchlichkeit des gesamten Konzepts, weil es dazu führen könne, dass in bestimmten Konstellationen Einpersonenhaushalte besser da stünden als Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen, die auf Bestandsmieten verwiesen würden. Das SG hat weiter bezweifelt, ob die Datengrundlage des Mietwertgutachtens trage, da insgesamt nur 27,9 % der ursprünglich befragten Vermieter berücksichtigt worden seien. Zudem sei in dem Gutachten nicht genügend thematisiert worden, ob die befragten Vermieter, die Auskunft erteilt hätten, auch einverstanden seien, ihre Wohnungen an Bezieher von Grundsicherungsleistungen zu vermieten.

Gegen den am 7. August 2009 zugestellten Beschluss hat der Beschwerdeführer am 2. September 2009 Beschwerde eingelegt. Zur Begründung der Beschwerde hat er im Wesentlichen ausgeführt, das von ihm in Gestalt des Mietwertgutachtens vorgelegte Konzept sei schlüssig. Es unterscheide sich zunächst nicht wesentlich von der Methodik der Erstellung eines Mietspiegels. Im Unterschied zu diesem seien allerdings bei der Erhebung der Daten Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau berücksichtigt worden - auch von solchen, die einer Mietpreisbindung unterlägen. Weiter seien - im Gegensatz zur Datenerhebung bei einem Mietspiegel - auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt worden. Nicht berücksichtigt worden seien Wohnungen, die aufgrund besonderer Verhältnisse spezielle Mietpreise aufwiesen (Werkwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen, Wohn- und Pflegeheime, Freundschaftsmieten bei Verwandten und Angehörigen). Wohnungen, die besonders hochwertige Ausstattungsmerkmale aufwiesen seien aus der Untersuchung ausgeschieden worden (Penthouse, Maisonette, Fahrstuhl bei nur fünf Stockwerken oder darunter, Wohnräume über 25 m²).

Das Maß des Rücklaufs bei der Vermieterbefragung liege entgegen der Annahme des SG über dem, was normalerweise bei der Datenerhebung für einen Mietspiegel üblich sei. Auch wenn dies methodisch grundsätzlich möglich gewesen sei, seien tatsächlich in die Erhebung der Daten keine Wohnungen eingestellt worden, die eine Größe unterhalb von 35 m² hätten. Diese seien vielmehr ausgeschieden worden, weil die insoweit von der Untersuchung erfassten Wohnungen bereits länger als vier Jahre vermietet gewesen seien. Die gewählte Methode um im Wohnungsmarkttyp 3 die Angemessenheit bei kleinen Wohnungen zu bestimmen wirke sich - entgegen der Annahme des SG - nicht auf andere Teilsegmente des Wohnungsmarktes aus. Selbst wenn aber auf die Wohngeldtabelle abzustellen sei, so müsse nunmehr - ab Januar 2009 - auf die Tabelle in [§ 12 WoGG](#) abgestellt und dabei berücksichtigt werden, dass G. nunmehr in der Mietstufe III eingeordnet sei. Wenn die so ermittelten Werte zu Grunde gelegt würden, dann bestehe keine Anlass diese weiterhin um 10% zu erhöhen, da Preisentwicklungen in der Erhebung, die der Erstellung der neuen Wohngeldtabelle zu Grunde läge, hierin bereits berücksichtigt worden seien.

Die Beschwerdegegner sind dem entgegengetreten und haben den erstinstanzlichen Beschluss verteidigt.

II.

Die Beschwerde ist in Anwendung von [§ 172 Abs. 3 Nr. 1](#) iVm [§ 144 Abs. 1 Nr. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) zulässig.

Die Beschwerde ist auch begründet. Das SG hat den Beschwerdegegnern nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung zu Unrecht einstweiligen Rechtsschutz gewährt.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Anordnung nach [§ 86 b Abs. 2 Satz 2 SGG](#) sind nicht glaubhaft gemacht. Danach können einstweilige Anordnungen zur Regelung eines vorläufigen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis getroffen werden, wenn eine solche Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile erforderlich erscheint. Voraussetzung für den Erlass einer derartigen (Regelungs-) Anordnung ist, dass der Antragsteller das Vorliegen eines Anordnungsgrundes (Eilbedürftigkeit der Sache) und eines Anordnungsanspruches (materieller Anspruch in der Sache) glaubhaft macht.

Die Beschwerdegegner haben keinen Anordnungsanspruch glaubhaft gemacht. Ihnen steht nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung kein Anspruch gegen den Beschwerdeführer aus [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) auf Übernahme von höheren monatlichen KdU zu, als im streitgegenständlichen Bescheid vom 21. April 2009 in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 12. Mai 2009 zu Grunde gelegt. Auch für die Zeit ab Oktober 2009 steht den Beschwerdegegnern nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung kein Anspruch auf Berücksichtigung von 681,- EUR Bruttokaltmiete bei der Berechnung ihres Anspruchs auf KdU zu.

Die Beschwerdegegner können einen solchen Anspruch für die Zeit von Mai bis September 2009 zunächst nicht auf [§ 34](#) Sozialgesetzbuch Zehntes Buch - Verwaltungsverfahren (SGB X) stützen. Nach dieser Vorschrift bedarf die von der zuständigen Behörde erteilte Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt zu erlassen (Zusicherung) zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form. Der Bescheid vom 21. April 2009 in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 12. Mai 2009 enthält - entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner - keine Aussage dahingehend, es würden künftig KdU in Höhe der jeweils aktuellen Wohngeldtabelle übernommen. Es findet sich lediglich in dem anliegenden Berechnungsbogen die Bemerkung "anerk. Mietkosten", der die Summe 599,50 EUR zugeordnet ist. Eine Zusicherung im Sinne des Gesetzes setzt aber zunächst voraus, dass der Erlass eines zukünftigen Verwaltungsaktes zugesagt wird (Engelmann in v. Wulffen, SGB X, 7. Aufl., § 34 Rn 3; Krasney in Kasseler Kommentar zum Sozialversicherungsrecht, [§ 34 SGB X](#), Rn 4). Für eine Zusicherung im Sinne einer Teilregelung vorab ist daher kein Raum mehr, wenn - wie hier - der das Verwaltungsverfahren abschließende Verwaltungsakt ergangen ist (Engelmann, a.a.O.). Zudem handelt es sich nur dann um eine Zusicherung im Sinne des Gesetzes, wenn die Behörde sich zum Erlass eines bestimmten, konkreten Verwaltungsaktes verpflichten will (Engelmann, a.a.O.; Krasney, a.a.O.), was aber ebenfalls nicht in der zitierten Äußerung im streitgegenständlichen Bescheid gesehen werden kann. Die Beschwerdegegner haben aber auch im Übrigen keine schriftliche Äußerung des Beschwerdeführers vorgelegt oder bezeichnet, aus der sich die verbindliche Absicht des Beschwerdegegners ergibt in Zukunft bestimmte Summen bei der Berechnung des Anspruchs auf KdU zu berücksichtigen.

Die Beschwerdegegner können einen weitergehenden Anspruch voraussichtlich auch nicht auf [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) stützen. Danach werden KdU nur vom Grundsicherungsträger übernommen, soweit sie angemessen sind. Es ist aber voraussichtlich rechtlich nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdeführer im Zeitraum von Mai bis September 2009 599,50 EUR und im Zeitraum danach 567,- EUR also die von ihm bestimmte Höhe der kalten Referenzmiete als angemessen bewertet hat. Da die tatsächlichen Aufwendungen der Beschwerdegegner für Unterkunft damit, soweit sie die vom Beschwerdeführer festgesetzten Grenzen überschreiten, unangemessen sind, hat der Beschwerdeführer zu Recht geringere als die tatsächlichen Kosten in die Berechnung der KdU eingestellt. Es ist ihnen nach dem dem Senat bisher bekannten und von den Beschwerdegegnern vorgetragenen Sachverhalt weder unzumutbar, ihr soziales Umfeld oder ihre Wohnung für einen Umzug zu verlassen, noch unmöglich, eine Wohnung zu einem Mietzins maximal bis zur festgestellten Referenzgröße im Stadtgebiet G. anzumieten ([§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#)).

Streitig sind im vorliegenden Fall alleine Leistungen für Unterkunft und Heizung nach [§ 22 SGB II](#). Streitig sind Leistungen ab dem 25. Mai 2009 (Eingang des Antrags auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes bei dem SG).

Als grundsicherungsrechtlicher Bedarf für Kosten der Unterkunft und Heizung sind nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen zu gewähren. Die Vorschrift begrenzt die Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen jedoch zugleich auf die nach dem SGB II angemessenen Kosten.

Die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für eine Wohnung ist nach der Rechtsprechung des BSG in mehreren Schritten zu prüfen (BSG zuletzt Urteile v. 17. Dezember 2009, [B 4 AS 27/09 R](#), [B 4 AS 50/09 R](#), [B 4 AS 19/09 R](#) mit weiteren Hinweisen zur vorgängigen Rechtsprechung des BSG auch zum Nachstehenden; vgl. auch BSG U.v. 18. Februar 2010, [B 14 AS 74/08 R](#) - hier jeweils zitiert nach juris):

Zunächst ist die Größe der Wohnung des oder der Hilfebedürftigen festzustellen und zu überprüfen, ob diese angemessen ist. Dabei erfolgt die Bemessung der angemessenen Größe nach den landesrechtlichen Durchführungsvorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.9.2001 (WofG, BGBl I 2376). Angemessen ist eine Wohnung ferner nur, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Nach der Rechtsprechung des BSG genügt es jedoch insoweit, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist (BSG, [SozR 4-4200 § 22 Nr 2](#)), also die zu übernehmende Miete in dem räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet, die angemessene Mietobergrenze nicht überschreitet.

Die angemessene Größe der Wohnung eines Hilfebedürftigen nach dem SGB II in P. bestimmt sich nach den vom Sozialministerium erlassenen Wohnraumförderungsbestimmungen - WFB 2003 (vgl. Niedersächsisches Ministerialblatt 2003, 580 ff). Diese geben in Ziffer 11.2 die förderfähige Wohnfläche für einen Haushalt mit vier Personen mit bis zu 85 m² an. Nach Ziffer 11.4 wird darüber hinaus für Alleinerziehende - wie die Beschwerdegegnerin zu 1) - die angemessene Wohnfläche um weitere 10 m² erweitert (siehe hierzu bereits Senatsbeschluss vom 30. Juli 2007, [L 9 AS 225/07 ER](#); sowie B. v. 9. November 2007, [L 9 AS 711/07 ER](#)). Für die Bedarfsgemeinschaft der Beschwerdegegner sind also nach den zitierten Regelungen 95 m² als angemessen anzusehen. Dies entspricht der Wohnfläche, die sonst für Haushalte angesetzt wird, denen fünf Personen angehören.

Die Wohnfläche des von ihnen angemieteten Hauses (133 m²) überschreitet hier den als angemessen anzusehenden Wert um 38 m². Diese Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße wäre grundsicherungsrechtlich unbeachtlich, wenn das Produkt aus angemessener Miete pro m² und tatsächlicher Wohnfläche, ausgedrückt in der Höhe des Mietzinses (Produkttheorie vgl. Lauterbach in Gagel (Hrsg.), Kommentar zu SGB II/III, Stand 37. Erg.Lfg. 2010, § 22 Rn 28; Berlit in LPK SGB II, 3. Aufl., § 22 Rn 39; Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2.Aufl., § 22 Rn 41 jeweils mwN aus der Rspr. des BSG und des BVerwG zum Sozialhilferecht), gleichwohl angemessen ist des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) wäre, etwa, weil der Standard der Wohnung nach unten abweicht. Das ist hier jedoch nicht der Fall, denn die tatsächlichen

Aufwendungen der Beschwerdegegner überschreiten im konkreten Fall die Referenzmiete oder die Angemessenheitsobergrenze für den Vergleichsraum um 114,- EUR.

Die Referenzmiete bestimmt sich aus der Heranziehung der Ergebnisse der Mietwertuntersuchung 2009 des Beschwerdeführers.

Soweit der Beschwerdeführer den Vergleichsraum für den Wohnungsmarkttyp 1 und damit für die Beschwerdegegner auf das Stadtgebiet G. begrenzt hat, ist dieses Vorgehen nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen, summarischen Prüfung nicht rechtswidrig und jedenfalls nicht zum Nachteil der Beschwerdegegner. Nach der Rechtsprechung des BSG muss es sich bei dem Vergleichsraum um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vgl. BSG, U.v. 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#); vgl. auch BSG, U.v. 18.6.2008, B [14/7b AS 44/06 R](#) Rn 17, zitiert nach juris, worin ausgeführt wird, dass eine Stadt wie Q. mit 163000 Einwohnern mit ihrem ganzen Stadtgebiet als einheitlicher Raum angesehen werden kann). Insoweit ist zunächst darauf hinzuweisen, dass nach den Erhebungen des Beschwerdeführers in der Stadt G. die höchsten Mietpreise auf dem gesamten Wohnungsmarkt im Gebiet des Beschwerdeführers erzielt werden. Selbst wenn also der Vergleichsraum größer zu bemessen gewesen wäre, so ist die Betrachtungsweise des Beschwerdeführers die für die Beschwerdegegner Günstigste. Daneben ist auch davon auszugehen, dass bei einer Stadt wie G. mit ca. 71000 Einwohnern von einem homogenen Wohnraum auszugehen ist. Insbesondere ist es nach der Kenntnis des Senats so, dass der öffentliche Nahverkehr auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen, auch solchen in Randlage, ausgerichtet ist. Angesichts der Größe von G. kann dies auch durch die Nutzung von Fahrrädern sichergestellt werden.

Wenn danach die abstrakt angemessene Wohnungsgröße für einen Vierpersonenhaushalt in P. 85 m² (zuzüglich eines Zuschlags wegen Alleinerziehung von 10 m²) beträgt und der örtliche Vergleichsmaßstab auf das Stadtgebiet G. zu begrenzen ist, ist weiter festzustellen, wie hoch die angemessene Miete für Wohnungen einfachen Standards - die Referenzmiete - in diesem Raum ist. Nur auf dieser Grundlage kann beurteilt werden, ob die tatsächlichen Aufwendungen der Beschwerdegegner diese Angemessenheitsobergrenze überschreiten.

Der Beschwerdeführer hat dies nach der im einstweiligen Anordnungsverfahren nur möglichen summarischen Prüfung durch die von ihm vorgelegte Mietwertuntersuchung 2009 der Firma Analyse und Konzepte vorbehaltlich einer eingehenden Prüfung im Hauptsacheverfahren entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung des BSG, denen der Senat folgt, getan.

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, also ein ausfüllungsbedürftiger Wertungsmaßstab. Ihm wohnt der Gedanke der Begrenzung inne (BSG a.a.O.). Die Mietobergrenze ist unter Berücksichtigung der Bedingungen eines existenzsichernden Leistungssystems festzulegen. Sie soll dabei die Wirklichkeit, also die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraums abbilden, denn der Hilfebedürftige soll durch die Leistungen nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in die Lage versetzt werden, sein elementares Grundbedürfnis "Wohnen" zu grundsicherungsrechtlich angemessenen Bedingungen zu befriedigen (vgl. auch Berlitz in LPK, SGB II, 3. Aufl., § 22 Rn 35). Sein Lebensmittelpunkt soll geschützt werden. Die festgestellte angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten. Die Mietobergrenze ist nach der Rechtsprechung des BSG auf der Grundlage eines diese Anforderungen beachtenden schlüssigen Konzepts zu ermitteln. Der Grundsicherungsträger muss mithin nicht nur ein Konzept haben, nach dem er die Referenzmiete bestimmt, sondern dieses Konzept muss zudem einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten, also schlüssig sein (BSG, U.v. 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#); vgl. dazu auch Keller in NDV 2009, 51 ff). Die Datenerhebung muss folgenden Kriterien entsprechen: - sie darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung), - es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße, - Angaben über den Beobachtungszeitraum, - Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel), - Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten, - Validität der Datenerhebung, - Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und - Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannwert oder Kappungsgrenze). Die Mietwertuntersuchung G. ist nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung für Konstellationen wie die hier zur Entscheidung gestellte eine zureichende Grundlage für ein solches Konzept im soeben dargelegten Sinn. Sie folgt im Wesentlichen der Methodik, die auch für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne von [§ 558 d](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) angewandt wird (vgl. hierzu im Überblick, Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl. zu [§ 558 c und d BGB](#); Artz in Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl., zu § 558 d). Das BSG hat in seiner Rechtsprechung zu [§ 22 SGB II](#) mehrfach darauf hingewiesen, dass diese Methodik im Grundsatz ein geeigneter Maßstab zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts sein kann (zustimmend Lauterbach in Gagel, SGB II/III zu [§ 22 SGB II](#) Rn 34; Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, § 22 Rn 58; Frank in GK SGB II, § 22 Rn 25f; Keller, NDV, 2009, 51, 52; Butzer/Keller, NZS, 2009, 65, 67; Börstinghaus a.a.O. Rn 56-60 weist aber darauf hin, dass auch im Zivilrecht die Methodik der Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Einzelnen sehr umstritten ist und wissenschaftliche Grundsätze nur in Grundzügen als allgemein feststehend angesehen werden können; zustimmend Artz a.a.O., § 558 d Rn 2; Butzer/Keller, a.a.O., S. 69).

Der Beschwerdeführer hat zum Zwecke der Erstellung eines grundsicherungsrelevanten "Mietspiegels" - kurz zusammengefasst - zunächst eine umfangreiche Befragung von Vermietern auf seinem Gebiet durchführen lassen. Von den erhobenen Mieten sind alle die aus der Betrachtung ausgeschieden worden, die schon mehr als vier Jahre vereinbart waren, weil insoweit nicht mehr davon ausgegangen werden könne, dass diese den derzeitigen Markt spiegelten. Weiter sind Mieten aus der Betrachtung ausgeschieden worden, die von den ansonsten erhobenen Mieten erheblich abweichen. Aufgrund dieser Erhebung ist der Beschwerdeführer zunächst zu dem Ergebnis gelangt, dass sich der Wohnungsmarkt auf seinem Gebiet in drei unterscheidbare Teilwohnungsmärkte in den verschiedenen dem Beschwerdeführer angehörenden Gebietskörperschaften aufteilen lässt (Wohnungsmarkttyp 1-3). In den verschiedenen Teilwohnungsmärkten sind die Mieten in den verschiedenen, grundsicherungsrechtlich für die einzelnen Bedarfsgemeinschaftsgrößen zu berücksichtigenden Wohnungsgrößen entsprechend den WFB 2003 zusammen gefasst worden. Von den erhobenen Mieten ist für die je einzelnen Größenklassen in den verschiedenen Teilwohnungsmärkten der Median gebildet und als Referenzwert festgesetzt worden. Den so erhobenen Werten für m² - Mieten sind Werte gegenüber gestellt worden, die aus aktuellen Mietangeboten erhoben worden sind, um zu klären, ob mit den ermittelten Bestandsmieten auch Wohnungen im notwendigen Umfang angemietet werden können. Hierbei hat sich heraus gestellt, dass Wohnungen zu den ermittelten Preisen am Markt verfügbar sind und die Durchschnittswerte der Angebotsmieten teilweise auch unter den ermittelten Bestandsmieten gelegen haben.

Die vom Beschwerdeführer bei der Durchführung seiner Mietwerterhebung berücksichtigten Gesichtspunkte führen nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen, summarischen Prüfung nicht dazu, dass das Konzept aus grundsicherungsrechtlicher Sicht in der hier zu prüfenden Konstellation unschlüssig wird (zu den Unterschieden eines grundsicherungsrechtlich relevanten Mietspiegels zu einem zivilrechtlichen Mietspiegel im Überblick, vgl. Butzer/Keller a.a.O. und nachstehend).

Die Datenerhebung hat - wie für ein schlüssiges Konzept vom BSG gefordert - vorliegend einen eingegrenzten zeitlichen Rahmen. Nach Ziff. 3.2 der Untersuchung sind die Erhebungen in der Zeit von Mitte November 2008 bis Mitte Februar 2009 und über den gesamten Vergleichsraum des Gebietes des Beschwerdegegners erfolgt (S. 8 der Untersuchung). Die Untersuchung ist aufgrund einer Befragung von Vermietern also einer Primärdatenerhebung erfolgt (zu diesem Erfordernis für einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des Zivilrechts Börstinghaus, a.a.O. Rn 33,64; Artz, a.a.O., § 558 d Rn 2 unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien). Für spätere Zeiträume wird der Beschwerdeführer seine Datenbasis auf neuere Erhebungen zu stützen haben (vgl. [§ 558 d Abs. 2 BGB](#); so auch Lauterbach a.a.O., Rn 35).

Gegenstand der Beobachtung sind im hier betroffenen Wohnungsmarkt 1 grundsätzlich Mietwohnungen im Stadtgebiet G. von 35 bis 150 m². Dabei ist in der Untersuchung nachvollziehbar dargelegt, warum Wohnungen, die bestimmten Kriterien entsprechen, die darauf hindeuten, dass es sich um Wohnungen aus dem oberen Wohnungssegment handelt, welches nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. auch Keller, a.a.O. S. 55) grundsicherungsrechtlich als nicht angemessen anzusehen ist, außer Betracht gelassen worden sind (z.B. Penthousewohnungen, Maisonettewohnungen, Wohnungen in einem Haus mit fünf Stockwerken, welches gleichzeitig über einen Aufzug verfügt, Wohnungen, die über Räume mit einer Fläche mit mehr als 25 m² verfügen, vgl. S. 6 des Endberichts der Mietwerterhebung). Die Beschwerdegegner haben insofern nicht vorgetragen, dass diese Ausschlüsse die Ergebnisse der Untersuchung in wesentlicher Weise verfälschen. Der Senat hält diese Ausschlüsse bei der notwendigerweise summarischen Prüfung im einstweiligen Rechtsschutzverfahren für nachvollziehbar. In einem durchzuführenden Hauptsacheverfahren wird gegebenenfalls zu klären sein, ob dieses Kriterium im Ergebnis so hingenommen werden kann, oder ob eine möglicherweise doppelte Ausscheidung zu hoher Mieten (dazu auch nachstehend) ein zu stark nivellierter Wert erzielt wird.

Ebenfalls nicht in den Blick genommen hat die Untersuchung zur Mietwerterhebung Wohnungen, in denen aufgrund ihres Charakters besonders hohe oder besonders niedrige Mieten gezahlt werden, weil auch diese grundsicherungsrechtlich zur Bestimmung der Angemessenheit der KdU nichts beizutragen vermögen (Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen, Wohnungen mit Freundschaftsmieten, bewohnte Unterkünfte, vgl. erneut S. 6 des Endberichts der Mietwerterhebung). Auch diese Ausschlüsse von Beobachtungsobjekten, die die Beschwerdegegner ebenfalls nicht angegriffen haben, hält der Senat bei summarischer Prüfung für nicht fernliegend und daher der Schlüssigkeit des Konzepts nicht widersprechend.

Einbezogen worden sind in die Untersuchung Wohnungen, die öffentlich gefördert wurden und gegebenenfalls einer Mietpreisbindung unterliegen sowie Wohnungen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegen sind, was bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln nicht der Fall ist (vgl. Butzer/Keller a.a.O. S. 68, Fußnote 23 unter Hinweis auf die "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, vgl. dort ausführlich S. 18 ff,22). Auch dies spricht nach Auffassung des Senats nicht gegen die Schlüssigkeit der Mietwerterhebung. Vielmehr ist die Einbeziehung derartiger Wohnungen für den Zweck, dem die Mietwerterhebung dienen soll, nahe liegend. Mietpreisgebundene Wohnungen sollen gerade dazu dienen, auch den Teil der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, den auch das Grundsicherungsrecht in den Blick genommen hat. Gerade zur Versorgung der Schichten der Bevölkerung, die nicht aus eigener Kraft in der Lage sind, sich am Markt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, dient die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und das darauf beruhende System der Mietpreisbindungen (vgl. insoweit die Regelungen im Gesetz über die soziale Wohnraumförderung - WoFG - v. 13. September 2001 = [BGBl. I S. 2376](#) in §§ 28, 13 Abs. 2, 1 Abs. 2). Die Nichteinbeziehung derartiger Wohnungen bei der Erstellung von Mietspiegeln aber ist dem unterschiedlichen Zweck der beiden Untersuchungen des Mietwohnungsmarktes geschuldet. Während der qualifizierte Mietspiegel nach den Vorschriften des BGB dazu dienen soll, dem privaten - frei finanzierten - Mietwohnungsmarkt die ortsübliche Miete als Grundlage eines Mieterhöhungsverlangens ([§ 558 BGB](#); dazu Artz, a.a.O. zu §§ 557 ff, Rn 1) abzubilden, soll die schlüssige Untersuchung des Mietmarktes (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) nach der Rechtsprechung des BSG die angemessenen KdU unter den Bedingungen eines Grundsicherungssystems abbilden.

Für den Senat ist auch nicht ersichtlich, warum die Einbeziehung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegen die Schlüssigkeit des gewählten Konzepts sprechen sollte. Nach dem Kenntnisstand des Senats spricht nichts dafür, dass es sich hierbei um besonders teure oder besonders billige Mieten handelt, die geeignet wären das Bild des Mietwohnungsmarktes zu verfälschen.

Von der Repräsentativität und Validität der Datenerhebung ist bei der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich des zu betrachtenden Wohnungstyps von Wohnungen mit mehr als 85 m² für das einstweilige Rechtsschutzverfahren auszugehen. Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird davon ausgegangen, dass nach wissenschaftlichen Grundsätzen die Mindestfeldbesetzung 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld beträgt (Börstinghaus, a.a.O., Rn 68). Hier sind 81 Bestandsmieten und 64 Angebotsmieten erhoben und zur Grundlage der Berechnung für Wohnungen dieser Größe im Teilwohnungsmarkt 1 gemacht worden (Tabelle S. 18 des Endberichts der Mietwerterhebung). Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln im Sinne des Zivilrechts werden auch sehr kleine Stichproben für statistischen Anforderungen genügend gehalten (vgl. Butzer/Keller, a.a.O., S. 68 Fn 20 unter Hinweis auf das Schrifttum; zustimmend für den Bereich des Grundsicherungsrechts im Hinblick auf die zu Grunde zu legenden Stichproben wohl auch Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, § 22 Rn 58).

Die Untersuchung stellt durch die Erhebung von aktuellen Angebotsmieten und deren Gegenüberstellung mit den erhobenen Bestandsmieten auch sicher, dass die ermittelten Mietpreise es Grundsicherungsempfängern erlauben, zu den angegebenen Preisen auch Wohnraum anmieten zu können (zu diesem Erfordernis BSG, U.v. 7.11.2006, B 7b 18/06 R zitiert nach juris dort Rn 22; unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BVerwG`es zum Sozialhilferecht; unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BSG vgl. Butzer/Keller, a.a.O., S. 70; Keller, a.a.O., S. 55).

Die Bruttokaltmiete als Referenzmiete ist hier für den betroffenen Wohnungstyp aufgrund der Mietwerterhebung mit 5,96 EUR/m² festgestellt worden. Danach ergibt sich hier für einen Haushalt von fünf Personen (= vier Personen + Zuschlag wegen Alleinerziehung) eine Referenzmiete von 567,00 EUR inklusive Nebenkosten zzgl. Heizkosten. Die von den Antragstellern zu zahlende monatliche Gesamtmiete ohne Heizkosten i.H.v. 681,- EUR (inklusive der grundsicherungsrechtlich grundsätzlich nicht erforderlichen Garagenmiete i.H.v. 30,- EUR/Monat) übersteigt die so ermittelte Mietobergrenze.

Die Erwägungen im hier angefochtenen Beschluss führen nicht zu einer anderen Beurteilung (in eine ähnliche Richtung wie der angefochtene Beschluss auch SG Lüneburg, Beschluss vom 7. Juli 2009, [S 73 AS 927/09 ER](#)) in dem Sinne, dass das Verfahren des Beschwerdeführers im Hinblick auf den hier zu betrachtenden Wohnungstyp unschlüssig wäre.

Die dort angeführten Mängel (ungenügende Erhebung von Bestandsmieten), die sich auf Mieten des Wohnungsmarkttypes 3 beziehen, haben nach Auffassung des Senats nicht zur Folge, dass hierdurch das gesamte Gutachten als fehlerhaft anzusehen ist (im angefochtenen Beschluss: sogenannter Dominoeffekt). Denn die Datenerhebung und die Auswertung der ermittelten Werte sind für die jeweiligen Wohnungsmarkttypen getrennt erfolgt. Maßgeblich für die Zuordnung zu bestimmten Wohnungsmarkttypen sind ähnliche Ausprägungen bestimmter Merkmale gewesen, die sich von den anderen Wohnungsmarkttypen unterscheiden, die Einteilung hat sich maßgeblich nach der Miethöhe gerichtet. Es ist nicht ersichtlich, dass Mängel oder einzelne Fehler des Gutachtens, die einen Wohnungsmarkttyp betreffen, sich ohne Weiteres auf die Richtigkeit der Ermittlungen eines anderen Wohnungsmarktes auswirken (so auch: Beschlüsse des SG Lüneburg vom 24.02.2010 - [S 29 AS 1743/09 ER](#) -; vom 3. Mai 2010, [S 47 AS 142/10 ER](#) und vom 16. Juni 2010, [S 46 AS 241/10 ER](#)). Dies gilt insbesondere, wenn die zu betrachtenden Wohnungen - wie hier - in verschiedenen Regionen des Beschwerdeführers liegen, das heißt wenn sich die Zuordnung nach regionalen Kriterien richtet.

Auch der Umstand, dass die Mietwertuntersuchung für den Bereich der Wohnungen bis 50 m² Wohnungen einbezogen hat (zu dieser Überlegung erneut SG Lüneburg B. vom 7. Juli 2009, [S 73 AS 927/09 ER](#)), die auch unter 35 m² groß sind, was wiederum möglicherweise zu einer Verzerrung geführt haben könnte, schlägt nicht auf die hier vom Senat im einstweiligen Rechtsschutzverfahren zu entscheidende Konstellation für das Stadtgebiet G. (Wohnungsmarkt 1) durch. Insoweit sind nämlich - nach dem unbestrittenen Vortrag des Beschwerdeführers - für die Ermittlung des Mietwerts des jeweiligen Wohnungsmarkttyps allein Wohnungen der fraglichen Größenklasse in die Untersuchung einbezogen worden. Die übrigen Wohnungen, die in dieser Größenklasse durch die Untersuchung erfasst worden sind, sind nicht in die Berechnung mit eingeflossen, weil sie bereits länger als vier Jahre vermietet waren und daher von der Berücksichtigung ausgeschlossen waren. Im Übrigen beruht diese Überlegung des SG auf der Annahme, dass Wohnungen, die kleiner als 35 m² sind, einen niedrigeren Mietpreis pro m² haben, als dies bei Wohnungen zwischen 35 und 50 m² der Fall ist. Worauf diese Annahme gestützt wird oder werden kann, ist vom SG nicht dargelegt worden und für den Senat im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzverfahrens auch nicht ersichtlich. Vielmehr sprechen auch Gesichtspunkte dafür, dass bei derart kleinen Wohnungen höhere Mieten pro m² zu erwarten sind, weil etwa für den Vermieter vergleichsweise höhere Generalkosten anfallen.

Die Aufwendungen der Beschwerdegegner überschreiten den als Referenzmiete voraussichtlich zutreffend ermittelten Wert; es handelt sich mithin um unangemessene Kosten, die von dem Grundsicherungsträger nach Ablauf von sechs Monaten gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) grundsätzlich nicht mehr übernommen werden müssen. Voraussetzung für eine auf das gefundene Niveau der Vergleichsmiete abgesenkte Leistungsgewährung ist eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsträger und die Zumutbarkeit bzw. die Möglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) gegebenenfalls auch eines Umzugs. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner durch Schreiben vom 21. April 2009 auf die Unangemessenheit der Aufwendungen für die Kaltmiete hingewiesen und entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BSG sowohl die nach seiner Ansicht angemessene Höhe der Mietaufwendungen benannt als auch darauf aufmerksam gemacht, dass die höheren Kosten der Beschwerdegegner nur noch bis zum September 2009 berücksichtigt werden würden. Das BSG hat in seiner Entscheidung vom 19.2.2009 ([B 4 AS 30/08 R](#)) beispielhaft Umstände aufgeführt, die der Zumutbarkeit eines Umzugs entgegenstehen können. Derartige Umstände sind im konkreten Fall weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Wenn den Beschwerdegegnern mithin Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) über das gesamte Stadtgebiet G. zumutbar sind, kommt es darauf an, ob im Vergleichsraum Wohnraum zum Preis der Referenzmiete tatsächlich zur Verfügung steht. Dieses ist nach den Feststellungen der Mietwerterhebung der Fall, so dass der Beschwerdeführer die Höhe der Leistungen für Unterkunft nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung zu Recht auf die angemessene Vergleichsmiete abgesenkt hat. Die Beschwerdegegner haben also keinen Anordnungsanspruch als Voraussetzung für den Erlass einer einstweiligen Anordnung glaubhaft gemacht.

Die Kostenentscheidung beruht auf der Anwendung von [§ 193 SGG](#).

Der Beschluss ist in Anwendung von [§ 177 SGG](#) unanfechtbar.

Rechtskraft

Aus

Login

NSB

Saved

2010-09-09